

ウォーターフロント開発の経済効果

青木 義典

1 まえがき

ウォーターフロント開発の経済効果を、雇用創出と投資の二つの指標で評価している報告がウェブサイトにあったので紹介する。米国中東部のケンタッキー州ルイヴィルのオハイオ川沿いのウォーターフロントに公園を中心とした開発を行っている。ルイヴィル（地図帳によってはルイスビルと表示しているものもあるが、これは誤りのようである。Sはサイレントが正しい）は、行政区域の人口は71万人程度あるが、都市圏としては127万人ほどあり、全米で都市圏としては42番目の大きさである。

まだ陸上交通が発達していなかったころルイヴィルには市営港湾があり、倉庫群や工場が川沿いに立地していた。しかし陸上交通が発達すると舟運は衰退し港の機能はなくなった。これに伴い工場も閉鎖され川沿いの土地利用は図-1に示すように希薄になり地域で最も魅力のない地区のひとつになっていた。

なお、ルイヴィルの近辺のオハイオ川は図-2のようにダムとロックにより水位を上げてダム湖の状態にしてある。したがって川沿いとはいえ大きな水面に接した土地といえる。

低未利用地からなる魅力のない地区を、公園を中心として整備することにより、ルイヴィル住民



図-1 旧港湾地区



図一2 ルイヴィルのダムとロック

の憩いの場として生活環境の向上を図るとともに、経済活動の触媒の役割も狙ってウォーターフロント開発を開始した。この開発はウォーターフロント開発公社を設立して担当させた。この公社はケンタッキー州、ジェファーソン郡及びルイヴィル市の三つの地方自治体の協定に基づいて設立された。事業費はほとんど民間及び公共の寄付でまかっている。設立母体である地方公共団体

からの財政支援は公社の運営費の一部をまかっている。この公社運営費も公園施設の賃貸料やイベント収入の占める割合は大きい。

開発は三期に分けて実施された。各工期の内容は表一1のとおりである。全体平面図は図一3の通りである。

表一1 各工期の内容

	規模	投資額	完成年	主要内容
第一期	22ha	58 億円	1999 年	大規模芝生広場、係留施設、お祭り広場、300mの水路
第二期	7ha	15 億円	2004 年	冒険遊園地、円形劇場、芝生ひろば、タンブルウィード（グリル）、遊歩道など
第三期	5ha	22 億円（計画）	2009 年 ただし四大橋は除く	歩道つき 4 大橋、リンカーンメモリアル公園、スイングガーデン、芝生広場、遊歩道など。

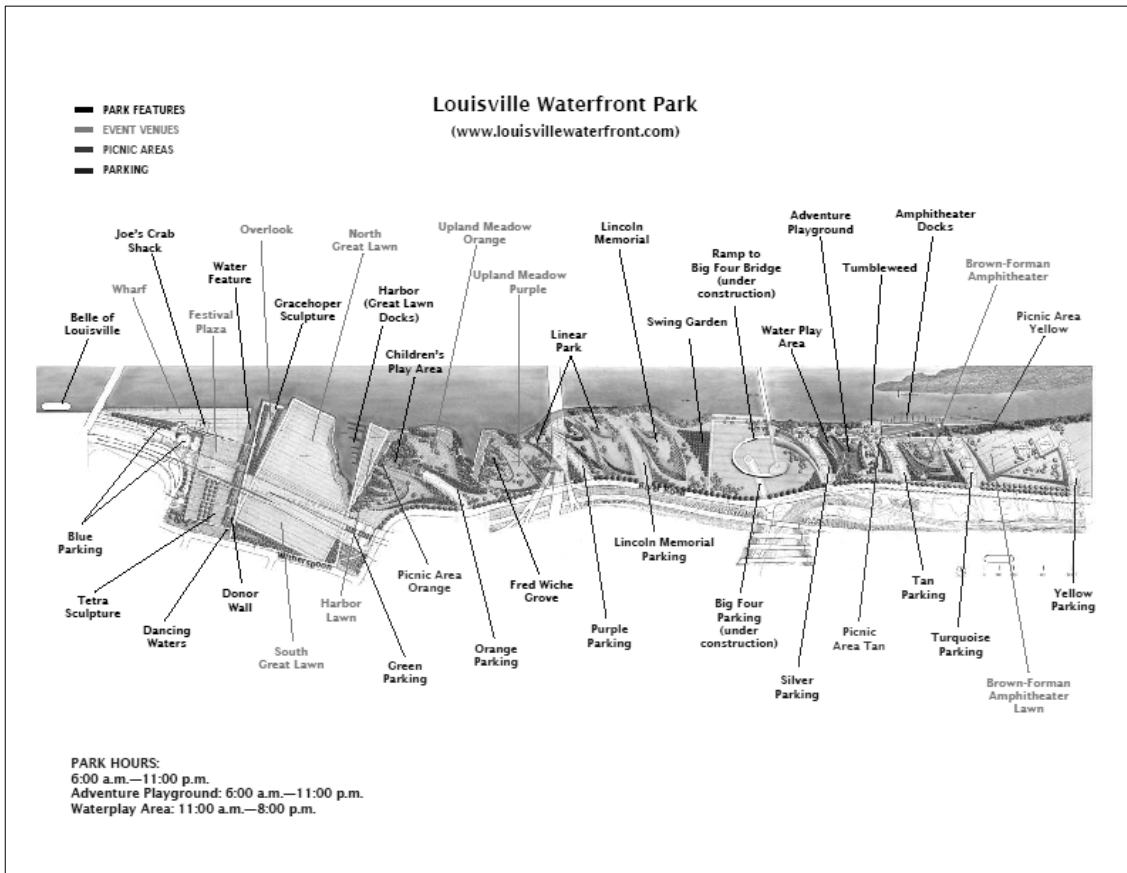


図-3 ウォーターフロント公園の全体平面図



図-4 オハイオ川対岸からの夜景



図ー5 ルイヴィルウォーターフロント公園

2 開発の経緯

ルイヴィルウォーターフロント開発の経緯は表一2の年表のとおりである。

第一期が1999年に完成したことにより、ウォー

ターフロント地区はルイヴィルにおける発展の中心地区として、住居及び商業の成長が期待される地区のトップにリストアップされるようになる。ウォーターフロント整備がこの地区の発展に

表一2 ルイヴィルウォーターフロント開発の年表

年月日	事 項
1986	ウォーターフロント開発公社設立
1987	事務所開設
1988	公開討論会で公園に地域が望む機能の決定
1990	マスタープラン策定のコンサルタントを選定
1992	公園のマスタープランが全米ランドスケープ建築協会から優良都市計画賞を受賞
1994	第一期 起工式
1995	大規模掘削事業終了。水辺から建設工事開始。新埠頭地区工事開始
1996	公園の直線部分と児童用の遊び場着工。埠頭完成。第一期水辺の工事完了
1997	7月第一週、第二期の計画着手を記念して音楽と花火のお祭り開催
1998	大規模芝生広場が設置された
1999	7月4日第一期が完成し、第二期の設計が完了

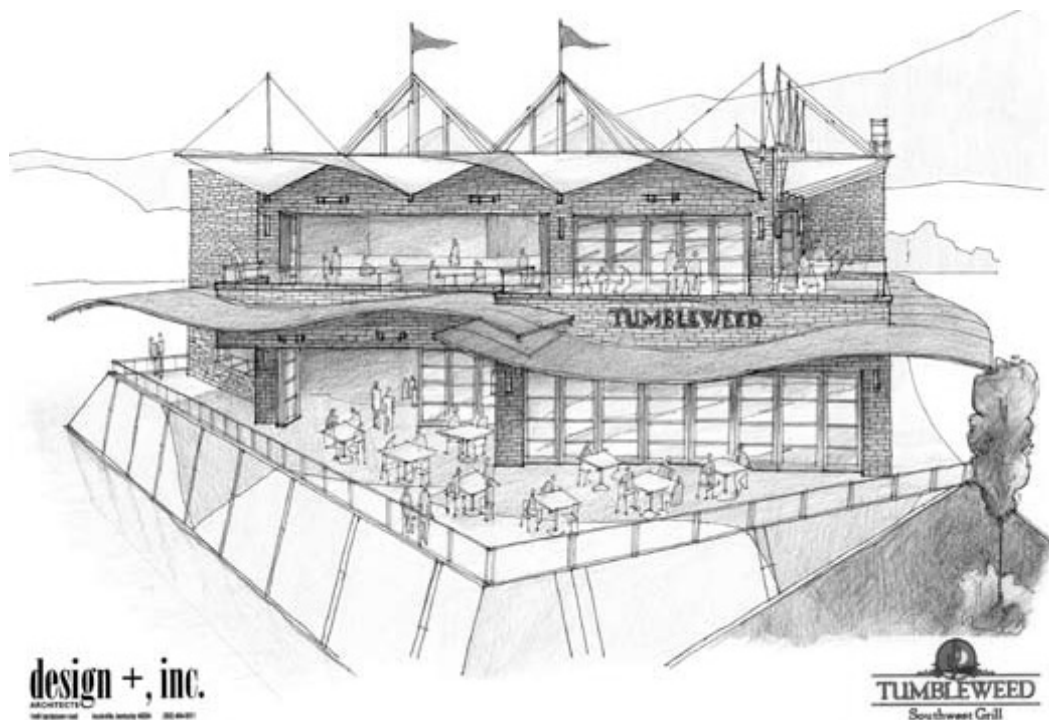
2000	船着場が設けられ、リバーロードの拡幅が完了
2001	米国ランドスケープ建築協会から優秀賞受賞。第二期 A 着工
2003	環境再開発に関してフェニックスグランプリを受賞
2004	6月10日第二期供用開始
2005	ウォーターフロントでの独立祭 150,000 人動員
2007	第三期整備開始。リンカーン記念円形劇場整備発表
(2009)	リンカーン記念円形劇場完成予定
(2010)	第三期完成予定

どの程度寄与したか具体的に示すことは難しい。しかし、ウォーターフロント整備がなければ現在この地区で行われている経済活動が、ルイヴィルの他の地区またはルイヴィル以外の地区で行われていたであろうということは飛躍した見方ではない。

2004年に第二期が完成すると、ウォーターフロントの発展は新しい段階に入る。中心市街地から川沿いにいたる動線上の活性化が進む。例えばタンプルウィード（ルイヴィル地区に60店舗を展開

するレストランチェーン）の進出や、市営港湾跡地における広場の整備など。

第三期になると整備のコンセプトがまた一段と広がる。ルイヴィル前面のオハイオ川にかかっている大型の橋4本を改修してルイヴィルの中心市街地と歴史的な中心地であるジェファーソンヴィルをつなぐこととなった。橋には歩行者と自転車の専用通路を設け、途中にはベンチを置く。オハイオ川中央に位置するこのベンチからは、ルイヴィル全体と南部インディアナを見渡すこと



図一6 タンプルウィード

ができる。またこの橋の上からは2億円プロジェクトのリンカーン記念公園を見渡せる。

このようにプロジェクトの進展に伴い、ウォーターフロント開発公社の役割も変化していった。設立当初は、ルイヴィルの歴史や特性を尊重した地区整備の計画を作り、これに基づくウォーターフロント開発に係わる各種事業の調整が主たる役割であった。それが、施設が完成してくるに従い施設の管理とイベントの企画運営が重要な役割となっていった。全米バレーボールツアーやフォード鉄人トライアスロンなども開催した。観光船基地“ルイヴィルの鈴”という施設の管理運営も任され、その後新しい水辺の公園の企画設計も担当するようになった。

3 ウォーターフロント開発の経済効果 雇用創出効果

ウォーターフロント開発に着手する前の1986年と現在ではウォーターフロント地区における雇用者数には歴然とした差がある。1986年時点ではウォーターフロント地区内における雇用者は16事業所でわずかに400人に過ぎなかった。これが2007年には57事業所で5,705人となっている。4,905人の増加である。主要なものは次の表の通りである

プレスビテリアン協会	430人
タンブルウィード（レストラン）	110人
ウォーターフロント開発公社と 観光船基地	140人
ホテルヒューマナ	3,325人
ルイヴィルスラッガーフィールド （球場）	230人

投資額

対象地域内における投資案件は、発表されている段階のものまで含めて36件に上っている。内訳は完了案件27件、実施中6件及び発表済み案件3件となっている。1ドル100円で換算してこの36件の投資額は、1,329億4,300万円となっている。ウォーターフロント開発がこれらの投資を誘発しているといえる。主なものを列举すると、次の表の通りである

事業所	投資額	状況
ウォーターフロントパーク 一期事業	58億円	完了
ウォーターフロント広場	42億円	完了
ルイヴィルアリーナ	428億円	実施中
ウォーターフロント広場Ⅱ	200億円	実施中
ヘイマーケットプロジェクト	300億円	発表済み
鉄鋼センター	50億円	発表済み

ウォーターフロントの利点を活用している具体的事例

旧3工場の跡地に建設されたスラッガーフィールド（球場）はウォーターフロントの優れた環境をフルに活用した第一号の施設である。1998年11月に着工したこの施設の建設には苦労が多かった。鉛を含んだ塗料をはじめ各種有害物質で汚染された土壌の浄化に苦労した。

ルイヴィルバッツというマイナーリーグの球団がこの球場を本拠地としている。通常マイナーリーグの球団は、球団を維持するためあらゆる知恵を絞って観衆を集めたり、関連ビジネスを工夫している。しかし、ルイヴィルバッツの場合は少し違う。球場の立地がウォーターフロントにあるという優れた条件のため観衆を集めることができている。路面レベルの駐車場が豊富にあるとい

うだけでなく、市街地に近く市街地との行き来が容易である。かといって市街地との間に摩擦があるわけではない。リーグの観衆動員数リストのトップに位置する。一試合あたり動員数は9,210人であった。また、リーグのオールスターゲームの球場に選ばれたこともある。

また、一般的には市街地は住居地としての環境は良くないとされ、ルイヴィルにおいても人気はなかった。しかし、2004年の始めごろから市街地に隣接してウォーターフロント公園が整備されたことにより状況は変わったという。郊外に住んでいると週末には庭の手入れが大きな負担となる。しかし、ウォーターフロント公園に隣接した

市街地では、公園の芝生広場を自分の庭のように使うことができ、その手入れは公園の管理者に任せておけば良い。独身者、若い職業人やあまり家庭で時間を過ごさない人たちを中心に人気が出てきている。ある推計によるとルイヴィル市の中心業務地区（CBD）の定住者は2010年までに5,000人に上るだろうといわれている。リバーパーク、博物館、アリーナなどの施設が整備され、今後ますますこれらの施設のサービスを楽しむことができるウォーターフロント地区は、住宅開発ブームの中心であり続けることであろう。

Website: www.louisvillewaterfront.com